

Agat Ejendomme A/S

(et dansk aktieselskab med CVR-nr. 24256782)

Fortegningsemission og optagelse til handel af 70.670.001 nye aktier til en tegningskurs på DKK 0,72 pr. ny aktie med fortegningsret for de eksisterende aktionærer i Agat Ejendomme A/S i forholdet 3:5.

Dette informationsdokument ("**Informationsdokumentet**"), dateret den 31. august 2026, er udarbejdet i forbindelse med en kapitalforhøjelse omfattende et udbud ("**Udbuddet**") af 70.670.001 nye aktier à nominelt DKK 0,10 (de "**Nye Aktier**") i Agat Ejendomme A/S ("**Agat**" eller "**Selskabet**") og sammen med dets datterselskaber, "**Koncernen**") med fortegningsret til at tegne Nye Aktier ("**Fortegningsretterne**") for Selskabets eksisterende aktionærer (de "**Eksisterende Aktionærer**") i forholdet 3:5, således at hver aktionær, der er registreret som aktionær i Selskabet hos Euronext Securities Copenhagen (VP Securities A/S) ("**Euronext Securities**") den 4. september 2026 kl. 17:59 ("**Tildelingstidspunktet**"), tildeles tre (3) Fortegningsretter for hver én (1) Eksisterende Aktie (som defineret nedenfor). For hver fem (5) Fortegningsretter er indehaveren berettiget til at tegne én (1) Ny Aktie til en kurs på DKK 0,72 pr. Ny Aktie ("**Tegningskursen**"). Udbuddet har til formål at rejse et bruttoprovenu for Selskabet på DKK 50.882.400,72.

Den 31. august 2026 udnyttede Selskabets bestyrelse ("**Bestyrelsen**") sin bemyndigelse i Selskabets vedtægter ("**Vedtægterne**") pkt. 2.2.3 og besluttede at forhøje aktiekapitalen med nominelt DKK 7.067.000,10 ved udstedelse af 70.670.001 Nye Aktier à nominelt DKK 0,10 med Fortegningsretter for de Eksisterende Aktionærer. Fortegningsretterne er godkendt til handel på Nasdaq Copenhagen A/S ("**Nasdaq Copenhagen**") under ISIN-kode DK0065096498.

Handelsperioden for Fortegningsretterne begynder den 3. september 2026 kl. 9:00 og slutter den 16. september 2026 kl. 17:00 ("**Handelsperioden**"). Tegningsperioden for de Nye Aktier begynder den 7. september 2026 kl. 9:00 og slutter den 18. september 2026 kl. 17:00 ("**Tegningsperioden**"). Eventuelle Fortegningsretter, der ikke er udnyttet inden udløbet af Tegningsperioden, bortfalder uden værdi, og indehaveren af sådanne Fortegningsretter har ikke ret til kompensation. Nye Aktier, der ikke er tegnet af indehavere af Fortegningsretter inden udløbet af Tegningsperioden (de "**Resterende Aktier**"), kan - uden kompensation til indehaverne af udnyttede Fortegningsretter - tegnes af Eksisterende Aktionærer, potentielle investorer, som er hjemmehørende i Danmark ("**Danske Investorer**") og/eller investorer, der opfylder gældende undtagelser i artikel 1(4) i forordning (EU) nr. 2017/1129 om det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapirer udbydes til offentligheden eller optages til handel på et reguleret marked med ændringer ("**Prospektforordningen**"), såsom Kvalificerede Investorer som defineret deri, der har afgivet bindende tilsagn om at tegne sådanne Resterende Aktier ved brug af tegningsblanketten, der er tilgængelig på Selskabets hjemmeside (<https://agat.dk>) ("**Tegningsblanketten**"), inden udløbet af Tegningsperioden eller ved at have indgået et Garantitilsagn (som defineret nedenfor) med Selskabet. I tilfælde af overtegning af de Resterende Aktier vil sådanne Resterende Aktier blive fordelt i henhold til allokeringsskemaet fastlagt af Bestyrelsen.

Udbuddet er fuldt garanteret, idet Selskabet har modtaget bindende Tegningstilsagn ("**Tegningstilsagn**") og garantitilsagn ("**Garantitilsagn**") fra Koncernens tre største Eksisterende Aktionærer ((i) Strategic Investments A/S, (ii) Thorsen Ejendomme A/S og (iii) Dava Holding ApS), visse andre aktionærer samt alle medlemmer af Bestyrelsen og Selskabets direktion ("**Direktionen**") (samlet de "**Deltagende Investorer**"), der forpligter sig til at udnytte samtlige Fortegningsretter og tegne eventuelle Nye Aktier, der ikke tegnes ved udnyttelse af Fortegningsretter, svarende til et bruttoprovenu på i alt DKK 50.882.400,72. Tegningstilsagn og Garantitilsagn er betinget af sædvanlige betingelser, herunder gennemførelse af Udbuddet. Selskabet honorerer garantierne med en provision på 2,0 % af garantiforpligtelsen.

Efter optagelse til handel af de Nye Aktier på Nasdaq Copenhagen vil de Nye Aktier rangere *pari passu* og være fungible med alle andre eksisterende og udestående aktier i Selskabet (betegnelsen "**Aktier**" henviser til de Nye Aktier og de 117.783.335 eksisterende aktier i Selskabet à nominelt DKK 0,10 (de "**Eksisterende Aktier**")). Fortegningsretterne og de Nye Aktier vil blive leveret i dematerialiseret form til konti hos Euronext Securities. For yderligere information om Udbuddet (herunder en vejledende tidsplan med vigtige datoer), de Nye Aktier og Fortegningsretterne, se afsnit "**Karakteristika for Udbuddet, de Nye Aktier og Fortegningsretterne**".

Potentielle investorer bør være opmærksomme på, at en investering i Fortegningsretterne og/eller de Nye Aktier indebærer en høj grad af risiko. Potentielle investorer opfordres til at undersøge alle risici og juridiske krav beskrevet i dette Informationsdokument, som måtte være relevante i forbindelse med en investering i Fortegningsretterne og/eller de Nye Aktier. Se afsnit "Risikofaktorer". Derudover bør en investeringsbeslutning baseres på offentlige oplysninger offentliggjort af Selskabet, herunder, men ikke begrænset til, dets årsregnskaber og Selskabets meddelelser offentliggjort via Nasdaq Copenhagen.

Udbuddet består af et offentligt udbud i Danmark og en *private placement* (en rettet emission) uden for Danmark i overensstemmelse med gældende værdipapir- og sanktionslovgivning. Dette Informationsdokument er underlagt dansk ret og udgør ikke et prospekt i henhold til Prospektforordningen og er udarbejdet i henhold til en undtagelse fra forpligtelsen til at offentliggøre et prospekt i overensstemmelse med artikel 1(5)(ba) samt bilag IX i Prospektforordningen.

1. UDSTEDEREN

Agat Ejendommens primære aktivitet er ejerskab og drift af fem ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Disse aktiviteter ligger i forretningsområdet ejendomsportefølje, som pr. 31. juli 2026 udgjorde 88,5 % af koncernbalancen. Alle ejendomme i ejendomsporteføljen er kategoriseret som investeringsejendomme og besiddes med henblik på at opnå løbende afkast og værdiforøgelse gennem aktiv asset management, herunder fortsat udvikling, udlejning, drift og optimering af de pågældende ejendomme. På sigt ønsker Selskabets ledelse, at Koncernen bliver en rendyrket dansk ejendomskoncern.

Koncernens andet forretningsben er Restaktiviteter, der omfatter Koncernens øvrige aktiviteter, primært grunde, som alle ønskes afhændet som led i en transformation til et egentligt ejendomsselskab. Restaktiviteter omfatter pr. 31. juli 2026 11,5 % af koncernbalancen.

For yderligere information om Selskabet og dets aktiviteter henvises til delårs- og årsrapporter og selskabsmeddelelser, herunder Selskabets årsrapport for regnskabsåret 2025/26 for perioden 1. februar 2025 til 31. januar 2026 samt delårsrapport for 1. halvår 2026/27 for perioden 1. februar 2026 til 31. juli 2026, som er tilgængelige på Selskabets hjemmeside.

Agat er udsteder af Fortegningsretterne og de Nye Aktier i Udbuddet i henhold til dette Informationsdokument. Selskabets adresse og kontaktoplysninger er Mølleå 1, 2., 4., 9000 Aalborg, Danmark, telefonnummer: +45 88 96 10 10, hjemmeside: <https://agat.dk>. Selskabet har LEI-nr. 213800A9E3DB29NTMU72 og CVR-nr. 24256782.

2. ANSVARSERKLÆRING

Selskabet er ansvarlig for dette Informationsdokument i henhold til dansk ret. Bestyrelsen og Direktionen erklærer hermed som de ansvarlige for dette Informationsdokument på vegne af Selskabet, at oplysningerne i Informationsdokumentet efter deres bedste overbevisning er i overensstemmelse med de faktiske forhold, og at Informationsdokumentet ikke indeholder udeladelser, der kan påvirke dets indhold.

3. KOMPETENT MYNDIGHED

Dette Informationsdokument udgør ikke et prospekt i henhold til Prospektforordningen og har ikke været underlagt gennemgang og godkendelse af Finanstilsynet eller nogen anden kompetent myndighed i overensstemmelse med artikel 20 i Prospektforordningen.

4. OVERHOLDELSE AF GÆLDENDE RAPPORTERINGS- OG OPLYSNINGSFORPLIGTELSE

Selskabet erklærer, at Selskabet løbende har overholdt gældende rapporterings- og oplysningsforpligtelser i hele den periode, hvor dets Aktier har været optaget til handel på det regulerede marked Nasdaq Copenhagen, herunder i henhold til direktiv 2004/109/EF om harmonisering af gennemsigtighedskrav vedrørende oplysninger om udstedere, hvis værdipapirer er optaget til handel på et reguleret marked, med senere ændringer (Gennemsigtighedsdirektivet), som gennemført i dansk ret, og forordning (EU) nr. 596/2014 om markedsmisbrug, med senere ændringer ("**Markedsmisbrugsforordningen**"). Selskabet bekræfter også, at Selskabet på datoen for dette Informationsdokument og lanceringen af Udbuddet ikke udskyder offentliggørelse af intern viden i henhold til Markedsmisbrugsforordningen.

5. TILGÆNGELIG INFORMATION

Oplysninger offentliggjort af Selskabet i henhold til gældende løbende oplysningsforpligtelser er tilgængelige på Selskabets hjemmeside <https://agat.dk>. Selskabet har senest i 2013 udarbejdet et prospekt, som dog ikke vedrører det aktuelle Udbud, og som ikke udgør en del af dette Informationsdokument og ikke længere er tilgængeligt. Derudover er information vedrørende generalforsamlinger og øvrige selskabsbegivenheder tilgængelig på Selskabets hjemmeside. Oplysningerne på Selskabets hjemmeside udgør ikke en del af, og er ikke inkorporeret ved henvisning til, dette Informationsdokument.

6. BAGGRUND FOR UDBUDET OG ANVENDELSE AF PROVENU

Selskabet ejer - via sit datterselskab Agat Management A/S ("**Agat Management**") - i dag BROEN Shopping A/S ("**BROEN Shopping**") sammen med CMNRE BROEN HoldCo ApS (et datterselskab af CapMan Nordic Real Estate Investment S.à r.l.) ("**CapMan**"), hvor Selskabet (indirekte via Agat Management) ejer 35 % og CapMan (indirekte) ejer 65 % af aktiekapitalen. Som tidligere udmeldt indgik Agat Management den 27. maj 2026 aftale med CapMan om køb af den resterende ejerandel på 65 % af BROEN Shopping ("**Købsaftalen**"). Et køb, som på tidspunktet for indgåelse af Købsaftalen var betinget

af, at finansieringen af købet kunne tilvejebringes. Den 24. juni 2026 meddelte Selskabet CapMan, at finansieringsforbeholdet løftes, og at købet forventes gennemført senest den 30. september 2026. Agat Ejendomme vil efter købet eje 100 % af BROEN Shopping.

Købet er et vigtigt led i en strategisk transformation af Koncernen mod at blive en rendyrket ejendomskoncern med fokus på fortsat udvikling, drift og optimering af Koncernens danske shoppingcentre. En del af denne transformation er fortsat, at Koncernens tilbageværende restaktiviteter skal sælges.

Selskabet har tidligere oplyst, at for at gennemføre købet og styrke Koncernens likviditet skal der fremskaffes i niveauet DKK 80 mio. i egen- og fremmedfinansiering.

Udbuddet har til formål at rejse DKK 50.882.400,72 i bruttoprovenu, hvor nettoprovenuet forventes at udgøre ca. DKK 49 mio. efter fradrag af skønnede omkostninger. Nettoprovenuet skal medvirke til at finansiere købet af de resterende 65 % af BROEN Shopping.

Et andet element i finansieringen vil blive et rentebærende obligationslignende lån på DKK 25-35 mio. udstedt af BROEN Shopping ("**Investorlån**"). Investorlånet er fuldtægnet med fleksibilitet, således at det endelige lånebeløb kan fastlægges, når Udbuddet er gennemført. De væsentligste vilkår for Investorlånet forventes bl.a. at være en rente på 10 % p.a., heraf 5,0 % p.a. betalt kontant og 5,0 % p.a. som oprullende rente og en løbetid på fem år med option på to år yderligere. I tillæg hertil forventes Agat Management og Selskabet at afgive kaution for Investorlånet, ligesom der vil blive stillet andre sikkerheder.

Selskabet forventer at anvende nettoprovenuet fra Udbuddet til følgende formål:

- Finansiering af købet af CapMans ejerandel på 65 % af BROEN Shopping.
- Styrkelse af Koncernens likviditet og generelle selskabsformål.

Selskabets ledelse forventer, at Koncernresultatet før værdireguleringer og skat efter købet af BROEN Shopping vil blive øget med DKK 9-11 mio. på årsbasis.

Prisen for ejerandelen er bl.a. baseret på en samlet pris for centret på DKK 448 mio., hvilket er lavere end den seneste eksterne vurdering af centret på DKK 557 mio., og en effektivering af handlen forventes alt andet lige at medføre bogføring af en engangsgevinst for Selskabet. Selskabet har pr. 31. juli 2026 værdiansat centret til DKK 555 mio. baseret på et uændret afkastkrav på 7,75 %. I forbindelse med transaktionens gennemførelse vil Selskabets ledelse indhente en fornyet ekstern vurderingsrapport på centret, baseret på sædvanlige værdiansættelsesprincipper, og en eventuel engangsgevinst vil blive opgjort på baggrund af dagsværdien af centret på tidspunktet for handlens gennemførelse.

Bruttoprovenuet fra Udbuddet vil også blive anvendt til at betale transaktionsomkostninger i forbindelse med Udbuddet og den dermed forbundne optagelse til handel på Nasdaq Copenhagen, herunder omkostninger til rådgivere til Selskabet. På datoen for dette Informationsdokument kan Selskabet ikke med sikkerhed forudsige alle konkrete anvendelsesformål for nettoprovenuet fra Udbuddet eller de beløb, som Selskabet faktisk vil anvende eller allokere til specifikke formål. Selskabet vil have en vis fleksibilitet i anvendelsen af nettoprovenuet fra Udbuddet og kan ændre allokeringen af disse midler som følge af ændrede omstændigheder.

7. RISIKOFAKTORER

En investering i Fortegningsretterne og/eller de Nye Aktier indebærer en høj grad af forskellige risici. Potentielle investorer bør læse dette Informationsdokument og årsrapporten for regnskabsåret, der sluttede den 31. januar 2026, delårsrapporten for 1. halvår 2026/27 for perioden 1. februar 2026 til 31. juli 2026 samt øvrige selskabsmeddelelser offentliggjort via Nasdaq Copenhagen grundigt og i sin helhed og søge rådgivning hos professionelle rådgivere, før de erhverver Aktier (herunder de Nye Aktier) og/eller Fortegningsretter.

Potentielle investorer gøres opmærksomme på, at de risikofaktorer, der er beskrevet nedenfor, ikke er udtømmende, og at listen er baseret på Selskabets vurdering og tilgængelige oplysninger på datoen for offentliggørelsen af dette Informationsdokument. I overensstemmelse med bilag IX til Prospektforordningen er de risikofaktorer, der er anført i dette afsnit, begrænset til de risici, der anses for at være relevante og specifikke for Selskabet. Inden for hver kategori og for kategorierne selv er risikofaktorerne præsenteret i den rækkefølge af væsentlighed, som Selskabet aktuelt vurderer, baseret på (i) den

potentielle negative påvirkning på Koncernen, hvis risikoen materialiserer sig, og (ii) sandsynligheden for, at den indtræffer. Denne rækkefølge betyder ikke, at risici, der ikke er beskrevet, eller som er beskrevet senere, er uvæsentlige.

Det er muligt, at der eksisterer visse andre risici, som i øjeblikket er ukendte, ikke kan forudses eller anses for at være fjernliggende eller ikke væsentlige for Selskabet, dets aktiviteter eller dets finansielle stilling og/eller udsigter, hvilket, hvis en sådan risiko materialiserer sig, kan resultere i et fald i værdien af Fortegningsretterne og/eller Aktierne, herunder de Nye Aktier, og et tab af en del af eller hele den potentielle investors investering.

7.1 Finansielle risikofaktorer

Koncernen er eksponeret mod en række finansielle risici, som er oplistet nedenfor.

Likviditetsrisiko: Koncernens nuværende rente- og afdragsforpligtelser kombineret med personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger overstiger aktuelt de nettolejeindtægter, som Koncernen likviditetsmæssigt oppebærer fra driften af sin ejendomsportefølje. Koncernen er derfor afhængig af, at der kan ske salg af Koncernens restaktiviteter. På længere sigt er Koncernen ligeledes afhængig af, at den eksterne långiver i BROEN Shopping giver tilladelse til, at der løbende kan ske udlodning af udbytte fra BROEN Shopping til - eller tilbagebetaling af aktionærlån ydet af - Agat Management A/S. Hvis det ikke sker, er der risiko for, at likviditeten i Koncernen bliver presset. Manglende salg af restaktiviteter vil reducere Koncernens evne til at servicere gæld og andre forpligtelser efterhånden, som de forfalder, og vil i værste fald kunne resultere i brud på finansielle betingelser hos långivere og krav om førtidig indfrielse af lån, som Koncernen muligvis ikke har kapitalberedskab til at honorere. En materialisering af disse risici kan have væsentlig negativ indvirkning på Koncernens finansielle stilling, driftsresultater og evne til at videreføre sine aktiviteter.

Renterisiko: Koncernens aktiviteter er i væsentligt omfang finansieret med fremmedkapital. Pr. 31. juli 2026 udgjorde den netto rentebærende gæld DKK 399,2 mio. og er i al væsentlighed variabelt forrentet. Koncernen vil i forbindelse med gennemførelse af transaktionen etablere en ny finansieringsstruktur i BROEN Shopping, herunder optage et rentebærende obligationslignende lån, som vil øge den netto-rentebærende gæld i Koncernen. Et scenarie med fortsat stigende renter vil presse Koncernens evne til at servicere sin gæld og andre forpligtelser efterhånden, som de forfalder. Det vil i værste fald kunne resultere i brud på finansielle betingelser hos långivere og krav om førtidig indfrielse af lån, som Koncernen muligvis ikke har kapitalberedskab til at honorere. En materialisering af disse risici kan have væsentlig negativ indvirkning på Koncernens finansielle stilling, driftsresultater og evne til at videreføre sine aktiviteter.

Finansieringsrisiko: Koncernens låneaftaler indeholder betingelser ("covenants") vedrørende for eksempel *loan-to-value* (LTV) og *debt-service-coverage-ratio* (DSCR). Et fald i værdierne af Koncernens ejendomme kan bringe Koncernen i nærhed af eller i brud med disse betingelser, eller långiver kan stille krav om genforhandling af vilkår. Et brud på de finansielle betingelser kan medføre krav om ekstraordinær nedbringelse af gæld, forhøjede rentemarginer eller i yderste konsekvens misligholdelse af den pågældende lånefacilitet med krav om indfrielse af gælden.

Låneaftalen med Koncernens største långiver vedrørende finansieringen af Sillebroen Shopping i Frederikssund indeholder et vilkår om, at Selskabet ikke vil indstille til udlodning af udbytte, før lånets restgæld kommer under DKK 350 mio. I tilfælde af udlodning af udbytte efter lånet er kommet under DKK 350 mio., er udlodningen betinget af, at egenkapitalen i Selskabet efter udlodningen ikke kommer under DKK 300 mio., og at der samtidig betales et ekstraordinært afdrag til långiver på et beløb svarende til udbytteudlodningen. Udbyttebegrænsningen ophører, når lånets restgæld er under DKK 250 mio.

I forbindelse med gennemførelse af købet af de resterende 65 % af BROEN Shopping forventes det, at BROEN Shopping vil indgå en ny seniorfinansieringsstruktur, hvor bl.a. Agat påtager sig en kautionsforpligtelse. Finansieringen forventes at udgøre et samlet engagement på ca. DKK 360,7 mio. og bestå af tre faciliteter: et erhvervslån på DKK 300 mio. (heraf refinansiering af DKK 287 mio.), en driftskredit på DKK 25 mio. samt en RIS-ramme (renteafdækningsramme) på DKK 35,7 mio. Erhvervslånet er struktureret som et serielån med en stipuleret afvikling over en løbetid på 17,5 år (hvor der afdrages DKK 0 i år 1, DKK 9 mio. i år 2 og herefter serielånsafvikling i den resterende løbetid).

Flere af Koncernens låneaftaler indeholder en diskretionær opsigelsesmulighed for långiver, hvilket indebærer, at långiver under visse omstændigheder kan kræve ekstraordinær tilbagebetaling af lånet uden forudgående misligholdelse fra Koncernens side. Udnyttelse af en sådan opsigelsesmulighed vil medføre et akut og potentielt betydeligt likviditetsbehov, som Koncernen muligvis ikke vil kunne honorere uden afhændelse af aktiver under tidspres eller tilførsel af ny egenkapital. Et brud på finansielle betingelser eller udnyttelse af opsigelsesmuligheder kan have væsentlig negativ indvirkning på Koncernens finansielle stilling og kan i yderste konsekvens true Koncernens evne til at videreføre driften i sin nuværende form.

7.2 Risikofaktorer relateret til Koncernens ejendomsportefølje

Lejerrisici: Koncernens primære indtjening er modtagelse af lejeindtægter fra butikker i Koncernens ejendomsportefølje. I regnskabsåret 2025/26 genererede Koncernens ejendomme nettolejeindtægter på DKK 44,4 mio. (inkl. andel fra joint venture vedrørende BROEN Shopping). Dette betyder, at Koncernens indtjening er afhængig af den fysiske detailhandel, som kan blive påvirket af flere faktorer, hvoraf mange er uden for Koncernens kontrol, for eksempel konjunkturudviklingen, herunder høj inflation, stigende renter, lav forbrugertillid eller øget e-handel.

Koncernen er afhængig af løbende at få udlejet sine lejemål på tilfredsstillende vilkår. Pr. 31. juli 2026 var udlejningsgraden i Koncernens tre væsentligste ejendomme: Sillebroen Shopping 88 % (26.400 m²), BROEN Shopping 91 % (32.800 m²), hvoraf Koncernen for nuværende ejer 35 % og Outlet Arena Moravia 87 % (12.750 m²).

På Koncernens ejendomme i drift har Koncernen en udlejningsrisiko i relation til de lejeaftaler, som udløber, mens Koncernen ejer de pågældende ejendomme. En del af Koncernens lejeindtægter indeholder også en omsætningsbestemt andel. Koncernens samlede lejeindtægter under disse lejeaftaler afhænger til dels af lejers evne til at opretholde en vis omsætning i de pågældende lejemål. Andelen af en sådan omsætningsafhængig leje kan variere betydeligt afhængig af brandets, butikkens og varernes karakter.

På lejekontrakter, hvor en eventuel fredningsperiode er udløbet, har både udlejer og lejer mulighed for at anlægge markedslejerereguleringssager. Såfremt Koncernen taber sådanne sager, kan det påvirke Koncernens likviditet og resultater negativt.

De fleste af Koncernens lejekontrakter indgået for det tjekkiske center er baseret på en husleje i EUR. Lejerne skal således betale en leje i lokal valuta omregnet fra et EUR-beløb. Hvis der sker betydeligt kursfald på den lokale valuta i forhold til EUR, vil lejeomkostningen blive øget, hvilket øger risikoen for, at lejerne ikke kan betale den aftalte leje.

Hvis Koncernen ikke formår at forny sine lejeaftaler og skabe tilstrækkeligt attraktive centre til at kunne udleje på tilfredsstillende vilkår, eller hvis Koncernens lejere ikke er i stand til at betale husleje, kan det påvirke Koncernens indtjening og likviditet væsentligt negativt og dermed Koncernens evne til at betale sine forpligtelser efterhånden, som de forfalder.

Værdiansættelser: Koncernens investeringsejendomme måles (værdiansættes) til dagsværdi ud fra en 10-årig *discounted cashflow-model* (DCF), hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. De væsentligste forudsætninger for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme er bl.a. forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau og muligheder for udlejning af ledige lokaler m.v. samt forventninger til afkastkrav. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, herunder afkastkravet, kan værdien afvige fra værdien opgjort i Selskabets års- og delårsrapporter, senest aflagt pr. 31. juli 2026. En ændring i værdien på Koncernens ejendomme kan også føre til, at Koncernen misligholder de finansielle betingelser (covenants), som den har aftalt med sine långivere, fx LTV.

7.3 Risikofaktorer relateret til juridiske risici

Juridiske risici: Selskaber i Koncernen indgår løbende aftaler med forskellige kontrahenter. Koncernen er fra tid til anden involveret i tvister og retssager og er også aktuelt involveret i enkelte tvister og voldgiftssager. Det er foretaget en vurdering af de enkelte forhold og foretaget reservationer til imødegåelse af den estimerede risiko i de pågældende sager. Der er i sagens natur risiko for, at der kan komme afvigelser, og afvigelserne kan være væsentlige, hvilket kan påvirke Koncernens indtjening og likviditet negativt.

Der pågår fortsat en sag, oprindeligt rejst i 2002, af De Samvirkende Købmænd mod Natur- og Miljøklagenævnet vedrørende udformningen af Field's, hvor Koncernen via et joint venture for år tilbage har deltaget i opførelsen af centret. Hverken centrets ejer eller selskaber i Koncernen er direkte part i sagen, men en afgørelse kan potentielt have den effekt, at stormagasinet Field's skal omdisponeres efter nærmere forhandling med de relevante kommunale forvaltninger. Med afgørelsen kan der påhvile ejeren af Field's en økonomisk byrde for at foretage en ændret bygningsmæssig disponering, ligesom det ikke kan udelukkes, at der i den forbindelse kan blive rejst et krav mod Koncernen. Uanset afgørelsen anser ledelsen fortsat risikoen ved denne sag som værende minimal.

BROEN Shopping har anlagt en voldgiftssag mod totalentreprenøren i opførelsen af BROEN Shopping. Sagen omhandler mangler på p-dækket på centrets tag. Manglerne omfatter bl.a. revnedannelser i tagfladen og skal udbedres. I det omfang voldgiftsretten ikke til fulde tilpligter totalentreprenøren at udføre eller betale det nødvendige beløb til udbedringen, kan BROEN Shopping blive nødsaget til selv at betale differencebeløbet, hvilket kan påvirke Selskabets likviditet og indtjening negativt.

Såfremt købet af de resterende 65 % af BROEN Shopping ikke gennemføres, og dette skyldes forhold på Agat Managements side, kan Agat Management, foruden at skulle kompensere CapMan i henhold til dansk rets almindelige regler, blive pålagt at betale en bod til CapMan på DKK 5 mio.

7.4 Risikofaktorer relateret til restaktiviteterne

Værdirisici: Koncernens restaktiviteter udgjorde pr. 31. juli 2026 11,5 % af den samlede balance (DKK 90,1 mio.) og omfatter primært seks projekter og grunde i hhv. Danmark, Polen og Letland. Aktiverne er værdiansat til forventet nettorealiseringsværdi og genererer ingen løbende cash flow.

Der eksisterer en risiko for, at salg af restaktiviteter ikke kan gennemføres til den bogførte værdi som følge af manglende køberinteresse, vanskelige markedsforskel, uenighed om prissætning eller manglende myndighedsgodkendelser.

Da grundene er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi, er der således risiko for, at et eller flere grundsalg kan ende med tab for Koncernen. Grundene havde pr. 31. juli 2026 en samlet bogført værdi på DKK 70,3 mio.

7.5 Regulatoriske risikofaktorer

Myndighedstilladelser: Koncernens udvikling og salg af grunde i Restaktiviteter er i et vist omfang afhængig af offentlige myndighedstilladelser, herunder kommuneplaner, lokalplaner, miljøgodkendelser og byggetilladelser. Ændringer i plangrundlaget, afslag på ansøgte tilladelser eller nye regulatoriske krav, eksempelvis skærpede energi- og bæredygtighedskrav, kan begrænse Koncernens mulighed for at sælge sine Restaktiviteter. I forhold til Koncernens Ejendomsportefølje kan kommunalpolitiske beslutninger om at tillade etablering af konkurrerende detailhandelscentre påvirke Koncernen negativt, ligesom manglende tilladelser til at udvikle, renovere eller f.eks. at ændre anvendelse på dele af Koncernens ejendomme kan påvirke Koncernen negativt.

8. KARAKTERISTIKA FOR UDBUDET, DE NYE AKTIER OG FORTEGNINGSRETTERNE

8.1 Oplysninger vedrørende kapitalforhøjelsen

På datoen for dette Informationsdokument udgør Selskabets registrerede aktiekapital nominelt DKK 11.778.333,50 fordelt på 117.783.335 aktier med en nominel værdi på DKK 0,10 hver.

På den ordinære generalforsamling den 29. april 2025 godkendte Selskabets generalforsamling en beslutning om at bemyndige Bestyrelsen til at forhøje Selskabets aktiekapital med et nominelt beløb på op til DKK 11.778.333,50 ved udstedelse af nye aktier med en nominel værdi på DKK 0,10 hver med fortegningsret for de Eksisterende Aktionærer. Bemyndigelsen gælder til og med den 29. april 2030, jf. pkt. 2.2.3 i Vedtægterne.

Den 31. august 2026 udnyttede Bestyrelsen bemyndigelsen i Vedtægternes pkt. 2.2.3 og besluttede at forhøje Selskabets aktiekapital med et nominelt beløb på DKK 7.067.000,10 ved udstedelse af 70.670.001 Nye Aktier med en nominel værdi på DKK 0,10 hver.

Kapitalforhøjelsen i forbindelse med Udbuddet vil blive registreret hos Erhvervsstyrelsen ved gennemførelse af Udbuddet, hvorefter Selskabets registrerede aktiekapital vil udgøre nominelt DKK 18.845.333,60 fordelt på 188.453.336 Aktier med en nominel værdi på DKK 0,10 hver.

8.2 Oplysninger om de udbudte værdipapirer

Type, klasse og rangorden af de Nye Aktier. De Nye Aktier vil blive udstedt som fuldt indbetalt, af samme klasse og have de samme rettigheder samt rangere *pari passu* med de Eksisterende Aktier i alle henseender, herunder med hensyn til stemmerettigheder og ret til eventuelt udbytte. Ved udstedelse og registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen (som forventes at finde sted ved gennemførelse af Udbuddet senest den 25. september 2026), vil de Nye Aktier være berettiget til at modtage udbytte, i det omfang udbytte erklæres og udbetales vedrørende de Nye Aktier (se dog afsnit 7.1 om Selskabets mulighed for at udlodde udbytte).

ISIN-kode for de Nye Aktier. Efter betaling af Tegningskursen vil de Nye Aktier blive udstedt under den midlertidige ISIN-kode DK0065096308. Den midlertidige ISIN-kode vil ikke blive optaget til handel på Nasdaq Copenhagen. De Nye Aktier under den midlertidige ISIN-kode vil udelukkende blive registreret hos Euronext Securities. Så hurtigt som muligt efter registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen forventes de Nye Aktier at blive optaget til handel på Nasdaq Copenhagen under ISIN-koden for de Eksisterende Aktier (DK0010258995) (forventeligt den 28. september 2026), og den midlertidige ISIN-kode for de Nye Aktier forventes at blive sammenlagt med ISIN-koden for de Eksisterende Aktier den 29. september 2026 efter kl. 17:59. Aktierne er optaget til handel under ticker AGAT.

Valuta og størrelse. Udbuddet gennemføres, og handel med Fortegningsretterne vil ske i DKK. De Nye Aktier er opgjort i DKK.

Begrænsninger i omsætteligheden. Aktierne, herunder de Nye Aktier, er omsætningspapirer, og Vedtægterne indeholder ingen begrænsninger i omsætteligheden af Aktierne ud over de begrænsninger, der følger af gældende love om værdipapirhandel og gældende sanktioner.

Beskatning. Eksisterende Aktionærer og andre potentielle investorer i Aktierne og/eller Fortegningsretterne anbefales at rådføre sig med deres egne skatterådgivere om de skattemæssige konsekvenser af Udbuddet, erhvervelse, besiddelse og afhændelse af Aktierne eller Fortegningsretterne. Eksisterende Aktionærer eller investorer, der kan være omfattet af skattemæssige konsekvenser i andre jurisdiktioner, bør søge rådgivning hos professionelle rådgivere om de skattemæssige konsekvenser, der måtte gælde for dem.

8.3 Vilkår og betingelser for Udbuddet

Tildeling af Fortegningsretter. Eksisterende Aktionærer, der er registreret hos Euronext Securities kl. 17:59 den 4. september 2026 (Tildelingstidspunktet), vil - med forbehold for værdipapirlovgivningen og gældende sanktioner - vederlagsfrit få tildelt tre (3) Fortegningsretter for hver Eksisterende Aktie, de ejer på dette tidspunkt.

Aktier, der handles indtil kl. 17:00 den 2. september 2026, vil blive handlet med Fortegningsretter, forudsat en sædvanlig afviklingssekvens på to dage. Aktier, der handles efter kl. 17:00 den 2. september 2026, vil blive handlet uden Fortegningsretter, medmindre parterne aftaler, at afviklingen hos Euronext Securities skal være afsluttet inden Tildelingstidspunktet. Køber og sælger skal i en sådan handel være opmærksomme på, at værdien af retten til at modtage Fortegningsretter for køberen sandsynligvis ikke vil afspejle sig i handelsprisen på Aktierne på Nasdaq Copenhagen efter den sidste handelsdag i Eksisterende Aktier inklusive Fortegningsretter, da denne handelspris er baseret på den sædvanlige afviklingscyklus på to dage. Hvis afregningen eller registreringen finder sted efter Tildelingstidspunktet, f.eks. hvis overførslen sker via samledepot- eller omnibuskonti, modtager køberen ikke Fortegningsretterne, og i stedet modtager den registrerede indehaver på Tildelingstidspunktet de tilhørende Fortegningsretter. Investorer anbefales at rådføre sig med deres kontoførende institut i forbindelse med sådanne handler.

Tegningskurs og -forhold. De Nye Aktier udbydes til en Tegningskurs på DKK 0,72 pr. Ny Aktie (eksklusive eventuelle gebyrer fra investorens egen depotbank eller mæglere). Tegningskursen repræsenterer en rabat på ca. 36,3 % i forhold til lukkekursen på Nasdaq Copenhagen den 26. august 2026 (som udgjorde DKK 1,13 pr. Aktie à nominelt DKK 0,10). Udbuddet gennemføres med et tegningsforhold på 3:5, hvilket betyder, at hver Aktie, der ejes på Tildelingstidspunktet, giver ret til tre (3) Fortegningsretter. Der skal anvendes fem (5) Fortegningsretter til tegning af én (1) Ny Aktie til Tegningskursen.

Handel med Fortegningsretter i Handelsperioden for Fortegningsretter. Da Fortegningsretterne er godkendt til handel på Nasdaq Copenhagen under ISIN-kode DK0065096498, kan Eksisterende Aktionærer, der har fået tildelt Fortegningsretter, og som ikke ønsker at tegne Nye Aktier, handle sådanne Fortegningsretter i Handelsperioden for Fortegningsretter, som begynder den 3. september 2026 kl. 9:00 og slutter den 16. september 2026 kl. 17:00.

Tegning af Nye Aktier i Tegningsperioden. Aktionærer, der ønsker at udnytte deres Fortegningsretter, kan tegne Nye Aktier til Tegningskursen i Tegningsperioden, som begynder den 7. september 2026 kl. 9:00 og slutter den 18. september 2026 kl. 17:00. **Instruktioner om udnyttelse af Fortegningsretter kan ikke annulleres eller fortrydes.**

Fortegningsretter, der ikke udnyttes i Tegningsperioden, bortfalder uden værdi, og indehaveren af sådanne Fortegningsretter har ikke ret til kompensation. Eksisterende Aktionærer og andre indehavere af Fortegningsretter skal

derfor sikre, at alle nødvendige udnyttelsesinstruktioner er modtaget af den pågældende Eksisterende Aktionærs eller anden indehavers bank inden udløbet af Tegningsperioden.

Maksimum og minimum tegningsbeløb. I forbindelse med Udbuddet vil det mindste antal Nye Aktier, som en indehaver af Fortegningsretter kan tegne, være én (1) Ny Aktie, hvilket kræver udnyttelse af fem (5) Fortegningsretter og betaling af Tegningskursen. Antallet af Nye Aktier, som en indehaver af Fortegningsretter kan tegne, er ikke begrænset. Antallet er dog begrænset til det antal Nye Aktier, der kan tegnes ved udnyttelse af de tildelte eller erhvervede Fortegningsretter.

Tegning af Resterende Aktier. De Resterende Aktier, der udgør de Nye Aktier, som ikke er tegnet af de Eksisterende Aktionærer inden udløbet af Tegningsperioden, kan uden kompensation til indehaverne af uudnyttede Fortegningsretter tegnes af Eksisterende Aktionærer, Danske Investorer og/eller investorer, der opfylder undtagelserne i artikel 1(4) i Prospektforordningen, såsom Kvalificerede Investorer (som defineret i Prospektforordningen), der enten (i) har indsendt Tegningsblanketten, der er tilgængelig på Selskabets hjemmeside på <https://agat.dk>, til deres kontoførende institut eller finansielle formidler i tide til, at Jyske Bank A/S modtager den inden den 18. september 2026 kl. 17:00 før udløbet af Tegningsperioden, eller (ii) har indgået et Garantitilsagn med Selskabet. Antallet af Resterende Aktier, der kan søges om, er ikke begrænset, men tildeling er ikke garanteret. I tilfælde af overtegning af Resterende Aktier i forbindelse med bindende tilsagn vil sådanne Resterende Aktier blive fordelt i henhold til fordelingsnøgler fastlagt af Bestyrelsen. Nye Aktier fordelt - hvis nogen - til afgivere af Garantitilsagn vil dog blive fordelt pro rata mellem Garantitilsagnene. Hvis tegningsordrer på Resterende Aktier ikke overstiger antallet af Resterende Aktier, vil Selskabet udstede det antal Resterende Aktier, der er tegnet. Eventuelle tildelte Resterende Aktier vil blive leveret via Euronext Securities omkring den 22. september 2026 mod betaling af Tegningskursen.

Tegnings- og garantitilsagn. Udbuddet er fuldt garanteret, idet Selskabet har modtaget Tegningstilsagn og Garantitilsagn fra Koncernens tre største Eksisterende Aktionærer ((i) Strategic Investments A/S, (ii) Thorsen Ejendomme A/S og (iii) Dava Holding ApS) og visse andre aktionærer for et samlet beløb på ca. DKK 42,5 mio. og samtlige medlemmer af Bestyrelsen og Direktionen for et samlet beløb på ca. DKK 8,4 mio. Selskabet honorerer garantierne med en provision på 2,0 % af garantiforpligtelsen. Tegnings- og garantiforpligtelsen omtalt i dette afsnit bortfalder, hvis ikke Udbuddet er gennemført senest den 31. oktober 2026.

Betaling og levering. Ved udnyttelse af Fortegningsretter skal indehaveren betale Tegningskursen i DKK på tegningsdatoen og under alle omstændigheder senest den 18. september 2026 kl. 17:00 mod levering af de Nye Aktier til investorens Euronext Securities-konto under den midlertidige ISIN-kode DK0065096308. Indehavere skal overholde betalings- og indsendelsesfrister fastsat af deres eget kontoførende institut eller anden finansiell formidler, som kan være tidligere end ovennævnte frist. Fortegningsretter og Nye Aktier vil blive leveret i dematerialiseret form via Euronext Securities, og når de Nye Aktier er optaget til handel, vil de blive afviklet via Euronext Securities.

Offentliggørelse af resultatet af Udbuddet. Resultatet af Udbuddet vil blive meddelt i en selskabsmeddelelse, der forventes offentliggjort af Selskabet via Nasdaq Copenhagen senest to (2) hverdage efter udløbet af Tegningsperioden (forventeligt den 22. september 2026). Udbuddet vil kun blive gennemført, hvis og når de tegnede Nye Aktier udstedes af Selskabet ved registrering hos Erhvervsstyrelsen, hvilket forventes at finde sted senest den 25. september 2026 før optagelse til handel af de Nye Aktier.

Tegningsprocedure. Indehavere skal tegne via deres eget kontoførende institut eller anden finansiell formidler og følge det pågældende instituts procedurer. Fristen for at udnytte Tegningsretten afhænger af det kontoførende instituts aftaler og formidlerens regler og kan være tidligere end den sidste dag i Tegningsperioden. Hvis meddelelsen om at udnytte Fortegningsretterne er forsinket, kan Fortegningsretterne bortfalde uden kompensation til indehaveren. Når Fortegningsretterne er udnyttet, kan udnyttelsen ikke annulleres eller fortrydes. Indehavere, der ønsker at sælge deres Fortegningsretter, skal instruere deres kontoførende institut eller anden finansiell formidler herom.

Tilbagekaldelse eller suspension af Udbuddet. Selskabet forbeholder sig ret til at annullere, tilbagekalde eller suspendere Udbuddet i sin helhed før registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen. Hvis Udbuddet annulleres eller tilbagekaldes, vil enhver udnyttelse af Fortegningsretter, der allerede har fundet sted, automatisk blive annulleret. Tegningsbeløbet for de Nye Aktier vil blive refunderet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger) til det depot, som ejer de midlertidige aktier på tilbagekaldesestidspunktet. Alle Fortegningsretter bortfalder, og ingen Nye Aktier vil blive udstedt. Handler med Fortegningsretter udført i Handelsperioden for Fortegningsretter vil dog ikke blive berørt. **Det betyder, at Eksisterende Aktionærer og investorer, der har købt Fortegningsretter, vil lide et tab svarende til købsprisen for Fortegningsretterne og eventuelle transaktionsomkostninger.** Tilsvarende vil de Nye Aktier

ikke blive udstedt, hvis Udbuddet ikke gennemføres. Handler med Nye Aktier vil dog ikke blive berørt, selvom de Nye Aktier ikke udstedes. Aktionærer og investorer, der har tegnet Nye Aktier, vil modtage en refundering af tegningsbeløbet for de Nye Aktier (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger). **Aktionærer og investorer, der har købt og har ret til at modtage Nye Aktier, vil derfor lide et tab svarende til forskellen mellem købsprisen og tegningskursen for de Nye Aktier plus eventuelle transaktionsgebyrer, medmindre de kan få købsprisen refunderet af sælgeren af de Nye Aktier.** Selskabet er ikke ansvarligt for eventuelle tab, som investorer måtte lide som følge af tilbagekaldelsen af Udbuddet, herunder men ikke begrænset til eventuelle transaktionsomkostninger eller tabte renter. Selskabet vil dog være ansvarlig for at afholde en del af omkostningerne relateret til Udbuddet, herunder alle Selskabets rådgiveromkostninger.

Omkostninger og udgifter. Selskabet vil ikke opkræve omkostninger fra investorer. Investorer skal selv afholde sædvanlige transaktions- og ekspeditionsgebyrer opkrævet af deres kontoførende institutter.

Vejledende tidsplan for Udbuddet. Følgende tidsplan viser den forventede tidsplan for væsentlige begivenheder og kan ændres. Eventuelle ændringer vil blive meddelt af Selskabet via Nasdaq Copenhagen.

Offentliggørelse af Informationsdokument.....	31. august 2026
Sidste handelsdag for Eksisterende Aktier inklusive Fortegningsretter.....	2. september 2026 kl. 17:00
Første handelsdag for Eksisterende Aktier eksklusive Fortegningsretter.....	3. september 2026
Handelsperioden for Fortegningsretter begynder.....	3. september 2026 kl. 9.00
Tildelingstidspunkt for Fortegningsretter ⁽¹⁾	4. september 2026 kl. 17:59
Tegningsperioden for Nye Aktier begynder.....	7. september 2026 kl. 9.00
Handelsperioden for Fortegningsretter slutter.....	16. september 2026 kl. 17:00
Tegningsperioden for de Nye Aktier slutter.....	18. september 2026 kl. 17:00
Forventet offentliggørelse af resultatet af Udbuddet.....	22. september 2026
Tildeling af Resterende Aktier.....	22. september 2026
Gennemførelse af Udbuddet, herunder afvikling af de Nye Aktier.....	25. september 2026
Registrering af kapitalforhøjelsen hos Erhvervsstyrelsen.....	25. september 2026
Første handelsdag for de Nye Aktier på Nasdaq Copenhagen.....	28. september 2026
Forventet sammenlægning af midlertidig og permanent ISIN-kode.....	29. september 2026 efter kl. 17:59

(1) Handel med Aktier efter den sidste handelsdag i Eksisterende Aktier inklusive Fortegningsretter den 2. september 2026 kl. 17:00 vil ske uden ret til at modtage Fortegningsretter for køberen, medmindre parterne i den pågældende handel har truffet foranstaltninger til at afvikle handlen i Euronext Securities inden Tildelingstidspunktet for Fortegningsretter den 4. september 2026 kl. 17:59 og dermed har valgt ikke at afvikle i henhold til den sædvanlige afviklingscyklus med afvikling to handelsdage efter handelsdagen. Ovenstående tidsplan kan ændres. Eventuelle ændringer vil blive meddelt som selskabsmeddelelse via Nasdaq Copenhagen.

Lovvalg og værneting. Udbuddet er underlagt dansk ret. De kompetente domstole i tilfælde af tvister vedrørende Udbuddet, de Nye Aktier og Fortegningsretterne vil være domstolene i Danmark.

Begrænsede Jurisdiktioner. Tegningsinstrukser uden den nødvendige dokumentation fra, afsendt fra eller poststempelt i sanktionerede jurisdiktioner, Rusland og Belarus, eller andre jurisdiktioner, hvor det ikke er tilladt at tegne de Nye Aktier i henhold til gældende lovgivning, herunder sanktionslovgivning (de "**Begrænsede Jurisdiktioner**"), vil blive anset for ugyldige, og ingen Nye Aktier vil blive krediteret til institutter med adresser i sådanne Begrænsede Jurisdiktioner uden den fornødne dokumentation. Selskabet forbeholder sig ret til at afvise enhver udnyttelse af Fortegningsretterne, hvis tegneren (i) angiver en adresse i en Begrænset Jurisdiktion, (ii) ikke kan bevise, at vedkommende ikke befinder sig i en Begrænset Jurisdiktion, (iii) handler på vegne af personer i en Begrænset Jurisdiktion, (iv) indsender instrukser eller certificeringer fra en Begrænset Jurisdiktion, eller (v) forsøger at udelukke eventuelle gældende erklæringer eller garantier i dette Informationsdokument. Ved at udnytte deres Fortegningsretter vil indehavere, eller hvor det er relevant det kontoførende institut, der handler på vegne af de reelle ejere, blive anset for at have erklæret, at de har overholdt al gældende lovgivning og de procedurer, der er fastsat i dette Informationsdokument.

8.4 Distributionsplan og handelsaftaler

Distributionsplan. Selskabet har modtaget bindende Tegningstilsagn og Garantitilsagn fra de Deltagende Investorer, der omfatter Koncernens tre største Eksisterende Aktionærer, visse andre aktionærer og alle medlemmer af Bestyrelsen og Direktionen. De Deltagende Investorer har forpligtet sig til (i) at udnytte samtlige Fortegningsretter, der tildeles deres eksisterende aktier, og (ii) at tegne eventuelle Resterende Aktier, der ikke tegnes ved udnyttelse af Fortegningsretter, for et samlet beløb på DKK 50.882.400,72. Selskabet honorerer garantierne med en provision på 2,0 % af det pågældende garantibeløb. De Deltagende Investorers forpligtelser bortfalder, hvis ikke Udbuddet er gennemført senest den 31. oktober 2026. Bortset fra Tegningstilsagnene og Garantitilsagnene er Udbuddet ikke garanteret. Der er ingen forhåndstildeling. Nye Aktier

kan tegnes af Eksisterende Aktionærer eller andre indehavere af Fortegningsretter i overensstemmelse med deres tildelinger. Oplysninger om tegning af eventuelle Resterende Aktier fremgår af afsnit 8.3 under punktet "Tegning af Resterende Aktier".

Fysiske og juridiske personers interesse i Udbuddet. Der er ingen familiemæssige relationer mellem medlemmerne af Bestyrelsen eller medlemmerne af Direktionen. Alle medlemmer af Bestyrelsen er valgt af Selskabets generalforsamling, og intet medlem af Bestyrelsen eller Direktionen er udpeget til deres nuværende position i henhold til en aftale med aktionærer, kunder, leverandører eller andre parter, da der ikke findes udpegningsrettigheder i henhold til Selskabets Vedtægter. Desuden besidder visse medlemmer af Bestyrelsen og Direktionen direkte eller indirekte Aktier i Selskabet ligesom Bestyrelsen og Direktionen har afgivet Tegningstilsagn og/eller Garantitilsagn. Selskabet har aktuelt ingen aktiebaserede incitamentsprogrammer. Selskabet kan endvidere i det normale forretningsforløb handle med selskaber, hvori medlemmer af Bestyrelsen eller Direktionen måtte have stillinger som bestyrelsesmedlemmer eller direktører. Ud over det ovenfor beskrevne har ingen af medlemmerne af Bestyrelsen eller Direktionen faktiske eller potentielle interessekonflikter mellem deres pligter som medlemmer af Bestyrelsen eller Direktionen og deres private interesser eller øvrige forpligtelser.

9. UDVANDING OG AKTIEBESIDDELSE EFTER UDBUDDET

Selskabets aktiekapital vil blive forhøjet ved gennemførelse af Udbuddet. Hvis en Eksisterende Aktionær udnytter sine Fortegningsretter fuldt ud i forbindelse med Udbuddet, vil den pågældende Eksisterende Aktionærs forholdsmæssige ejerandel ikke blive udvandet. Hvis en Eksisterende Aktionær beslutter slet ikke at udnytte sine Fortegningsretter, vil den pågældende Eksisterende Aktionærs forholdsmæssige ejerandel blive udvandet med 37,5 %.

10. OPLYSNINGER OM OPTAGELSE TIL HANDEL AF AKTIERNE OG OPTAGELSE TIL HANDEL AF FORTEGNINGSRETTERNE

Selskabets Eksisterende Aktier er optaget til handel på Nasdaq Copenhagen, et reguleret marked, under ISIN-kode DK0010258995, og der er indgivet ansøgning om, at de Nye Aktier optages til handel på Nasdaq Copenhagen under den eksisterende ISIN-kode.

I forbindelse med Udbuddet er Fortegningsretterne godkendt til at blive optaget til handel på Nasdaq Copenhagen under ISIN-kode DK0065096498 og kan handles på Nasdaq Copenhagen i Handelsperioden for Fortegningsretter.

De Nye Aktier vil blive udstedt under en midlertidig ISIN-kode, DK0065096308, som ikke vil blive optaget til handel på Nasdaq Copenhagen og udelukkende anvendes til registrering hos Euronext Securities.

I forbindelse med Udbuddet er de Nye Aktier godkendt til at blive optaget til handel på Nasdaq Copenhagen, og efter registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen forventes de Nye Aktier derfor at blive optaget til handel på Nasdaq Copenhagen under den eksisterende ISIN-kode for de Eksisterende Aktier (DK0010258995), forventeligt den 28. september 2026, og den midlertidige ISIN-kode for de Nye Aktier forventes at blive sammenlagt med ISIN-koden for de Eksisterende Aktier den 29. september 2026 efter kl. 17:59.

11. VIGTIGE MEDDELELSER

Selskabet afgiver ikke nogen erklæring til nogen investor om lovligheden af en investering i de Nye Aktier eller Fortegningsretterne for en sådan investor i henhold til de love, der gælder for den pågældende investor. Hver investor bør rådføre sig med sine egne rådgivere om de juridiske, skattemæssige, forretningsmæssige, finansielle og andre aspekter af en investering i de Nye Aktier eller Fortegningsretterne i sit bopælsland, der udspringer af erhvervelse, besiddelse eller afhændelse af de Nye Aktier eller Fortegningsretterne.

Dette Informationsdokument kan indeholde udsagn, estimater eller andre oplysninger, der kan betragtes som værende fremadrettede udsagn. Investorer bør ikke have urimelig tillid til fremadrettede udsagn. Disse fremadrettede udsagn er ikke garantier for fremtidige resultater, men repræsenterer Selskabets nuværende vurdering af, hvad fremtiden bringer, og er naturligt behæftet med risici og usikkerheder, der kan medføre, at de faktiske resultater afviger væsentligt. Selskabet fralægger sig enhver forpligtelse til at offentliggøre opdateringer eller ændringer af fremadrettede udsagn i dette Informationsdokument, medmindre det kræves ved lov eller anden form for regulering.

Dette Informationsdokument må ikke offentliggøres, publiceres eller distribueres, helt eller delvist, direkte eller indirekte, i eller til nogen jurisdiktion, hvor en sådan offentliggørelse, publicering eller distribution ville være ulovlig, og dette

Informationsdokument udgør ikke et tilbud om at sælge eller en opfordring til at tegne eller købe nogen af Fortegningsretterne og/eller de Nye Aktier i nogen jurisdiktion til nogen person, over for hvem det ville være ulovligt at fremsætte et sådant tilbud i den pågældende jurisdiktion. De Nye Aktier eller Fortegningsretterne er ikke og vil ikke blive registreret i henhold til gældende værdipapirlovgivning i nogen stat, provins, territorium, amt eller jurisdiktion uden for Danmark. De Nye Aktier eller Fortegningsretterne må derfor ikke tilbydes, sælges, videresælges, tegnes, udnyttes, frasiges, overdrages, leveres eller distribueres, direkte eller indirekte, i eller til nogen jurisdiktion, hvis dette ville udgøre en overtrædelse af de relevante love i eller kræve registrering af Fortegningsretterne og de Nye Aktier i den relevante jurisdiktion. Selvom alle Eksisterende Aktionærer, uanset i hvilken jurisdiktion de er bosiddende, vil få tildelt Fortegningsretter, vil visse Eksisterende Aktionærer på grund af begrænsninger i gældende love og regler i Danmark og/eller jurisdiktioner uden for Danmark muligvis ikke kunne modtage dette Informationsdokument og muligvis ikke kunne udnytte deres tildelte Fortegningsretter og tegne de Nye Aktier. Selskabet fremsætter ikke noget tilbud eller nogen opfordring til nogen person under omstændigheder, der måtte være ulovlige.

I relation til hver medlemsstat i Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde ("**EØS**") (bortset fra Danmark) (hver en "**Relevant Stat**") er der ikke blevet tilbudt og vil ikke blive tilbudt Fortegningsretter eller Nye Aktier til offentligheden i den pågældende Relevante Stat i forbindelse med Fortegningsretterne og de Nye Aktier. Uanset det foranstående kan et udbud af Fortegningsretter og Nye Aktier i en Relevant Stat ske i henhold til følgende undtagelser i Prospektforordningen: (i) til enhver juridisk enhed, der er en kvalificeret investor som defineret i artikel 2 i Prospektforordningen ("**Kvalificeret Investor**"); (ii) til færre end 150 fysiske eller juridiske personer (bortset fra Kvalificerede Investorer), med forbehold for Selskabets forhåndssamtykke til et sådant tilbud; eller (iii) under alle andre omstændigheder, der falder ind under artikel 1(4) i Prospektforordningen, forudsat at et sådant tilbud om Fortegningsretter eller Nye Aktier ikke kræver, at Selskabet offentliggør et prospekt i henhold til artikel 3 i Prospektforordningen. I enhver anden Relevant Stat end Danmark er Informationsdokumentet kun rettet til og kun beregnet for investorer i den pågældende Relevante Stat, der opfylder kriterierne for undtagelse fra pligten til at offentliggøre et prospekt, herunder Kvalificerede Investorer.

Der vil ikke være noget offentligt udbud af Fortegningsretterne eller de Nye Aktier i USA, og hverken Fortegningsretterne eller de Nye Aktier (herunder, for at undgå tvivl, eventuelle Resterende Aktier) er eller vil blive registreret i henhold til "*U.S. Securities Act af 1933*" med senere ændringer ("**U.S. Securities Act**") eller i henhold til gældende værdipapirlovgivning i nogen stat i USA. Hverken Fortegningsretterne eller de Nye Aktier må tilbydes, sælges, tegnes, udnyttes, videresælges, frasiges, overdrages, distribueres, købes, pantsættes eller leveres, direkte eller indirekte, i USA uden registrering, medmindre det sker i henhold til en undtagelse fra eller i en transaktion, der ikke er underlagt registreringskravene i U.S. Securities Act, og i overensstemmelse med eventuel gældende værdipapirlovgivning i enhver stat eller anden jurisdiktion i USA.

Der er ikke blevet tilbudt og vil ikke blive tilbudt Fortegningsretter eller Nye Aktier til russiske eller belarusiske statsborgere, fysiske personer bosiddende i Rusland eller Belarus (med undtagelse af EU-, EØS- eller schweiziske statsborgere og personer med EU-, EØS- eller schweizisk opholdstilladelse, med forbehold for begrænsningerne i Prospektforordningen), juridiske personer, enheder eller organer etableret i Rusland eller Belarus (herunder EU-filialer af sådanne juridiske personer, men med undtagelse af datterselskaber af russiske eller belarusiske juridiske enheder, der er organiseret eller stiftet i EU, med forbehold for begrænsningerne i Prospektforordningen), eller fysiske eller juridiske personer, hvor udstedelse af Fortegningsretter eller Nye Aktier til en sådan person ville medføre en overtrædelse af gældende økonomiske eller finansielle sanktioner, love og/eller regler, handelsembargoer, boykoter, forbud, restriktive foranstaltninger, beslutninger, bekendtgørelser eller meddelelser fra tilsynsmyndigheder, der er implementeret, tilpasset, pålagt, administreret, vedtaget og/eller håndhævet af (i) USA, herunder men ikke begrænset til det amerikanske finansministeriums "*Office of Foreign Assets Control*", (ii) FN, (iii) EU og/eller enhver medlemsstat heri, (iv) det schweiziske statssekretariat for økonomiske anliggender, (v) HM Treasury i UK, og (vi) ethvert andet relevant land eller jurisdiktion.

De forventninger, der er omtalt i dette dokument, herunder forventninger til gennemførelse af købet af BROEN Shopping, anvendelse af provenu, finansiering, fremtidig resultateffekt og Agats strategiske udvikling, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre, at de faktiske forhold afviger væsentligt fra det forventede. Forventningerne kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af generelle faktorer for ejendomsbranchen, herunder inflations- og renteutviklingen, og af faktorer som nævnt i afsnittet om risikofaktorer. Agat påtager sig ingen forpligtelse til at opdatere fremadrettede udsagn, medmindre dette kræves i henhold til gældende lovgivning.